

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének
16/2001. (VII.13.) KT. sz.
r e n d e l e t e
Szentes, Alsórét Építési szabályzatának és Részletes Szabályozási
Tervének jóváhagyásáról

Módosította:

10/2006. (III.11.), 5/2008. (III.07.),

Szentes Város képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 16.§(1) bekezdése és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. tv. 13.§(1) bekezdésének felhatalmazása alapján a Szentes, Alsórét építési szabályzataról az alábbi rendeletet alkotja:

Az előírások hatálya

1.§

- /1/ A rendelet hatálya Szentes külterületén elhelyezkedő, - a 451 számú Szentesi elkerülő út, a Csongrádi út, a Kiss Zsigmond utca meghosszabbítása a Termál Mgtsz majorságáig, a Talomi I. csatorna és a Táncsics Mihály utca meghosszabbítása által - bezárt területre terjed ki.
- /2/ Az (1) bekezdés szerinti területen területet felhasználni, továbbá egyedi építési telket alakítani, építményt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni
- az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 (XII.20) kormányrendelet –továbbiakban OTÉK –előírásai.
 - az egyéb vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései,
 - *a jelen rendelet és annak mellékletét képező szabályozási tervlap (VÉ-2) szerint, valamint az azt részletesen módosító VÉ-3 sz. tervlap szerint szabad.
- (*Hatályos: 2006. március 11. napjától)
- *az azt részletesen módosító VÉ-3. sz. tervlap szerint szabad.
- (*Hatályos: 2006. március 11. napjától)
- *a jelen rendelet és annak mellékletét képező – a módosításokat tartalmazó – szabályozási tervlap szerint.
- (*Hatályos: 2008. március 7. napjától)

Tervezési terület jogi besorolása

2.§

- /1/ A jóváhagyás után az alábbi földrészleteket beépítésre szánt területté kell nyilvánítani:
- az egész földrészletet: 0112/7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 0113/4; 6; 7; 8; 0114; 0115; 0116; 0117/3; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 12; 13; 14; 15; 17; 22; 24; 26; 27; 29; 30; 31; 32; 36; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 54; 55; 60; 63; 65; 66; 67; 68; 75; 76; 77; 0118; 0128/2; 3; 4; 5; 10; 11; 12; 13; 14; 15
- a alábbi földrészletek 451. számú közút tengelyétől 50 m-en kívül eső részeit: 0110/6; 7; 8; 9; 10; 0122/1; 0119/7; 9; 11; 13; 15; 17; 0125/2; 0128/6.
- */2/ A telekalakítási terv elfogadása után a 0113/14 és a 0113/1. hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonhatók.
- (*Hatályos: 2006. március 11. napjától)

Rendeltetési övezetek

3.§

*1/ A rendelet hatálya alá tartozó földrészleteket „Gksz” – gazdasági, ezen belül kereskedelmi, szolgáltató övezetbe, valamint „Lke” kertvárosi lakóövezetbe sorolja.

(*Hatályos: 2006. március 11. napjától)

*2/ A szabályozási vonalak közé eső területeket „Köa” – általános közlekedési és közmű rendeltetési, valamint „Z” közpark rendeltetési övezetbe sorolja.

(*Hatályos: 2006. március 11. napjától)

/3/ Az általános közlekedési és közműövezeteken kívül 0127 és a 0114 hrsz-ú csapadékvíz elvezető csatornákat „Egy” – egyéb rendeltetésű övezetbe sorolja.

/4/ A beépítésre ki nem jelölt területen a 451. számú közlekedési út tengelyétől 50 m-en belül eső ingatlanrészeket „Mg” – mezőgazdasági rendeltetési övezetbe sorolja.

Beépítésre szánt területek

Építési övezetek

4.§

/1/ A rendelet hatálya alá tartozó területen a részletes szabályozási terv az alábbi, megnevezésében az OTÉK-nak, tartalmában az SZVSZ-nek megfelelő és jelen rendelet előírásaival kiegészített építési övezeteket jelöli ki:

<u>Gksz-sz/1</u>	
20	3,0-9,0

<u>Gksz-sz/1</u>	
30	3,0-9,0

<u>Gksz-sz/1</u>	
40	3,0-9,0

<u>Gksz-sz/2</u>	
20	3,0-9,0

<u>Gksz – sz/1</u>	
20	3,0-9,0

Lke	<u>i</u>	30 ;	Lke	<u>i-z</u>	30 ;
	6,5-7,5	800		6,5-7,5	800

Lke	<u>z</u>	30 ;	Lke	<u>o</u>	30 ;
	6,5-3,5	400		4,5	700

Lke	<u>i</u>	30 ;	Lke	<u>sz</u>	30 ;	Kkö.
	4,5	800		6,0	800	

$$\text{Lke } \frac{i}{6,5-7,5} \mid \frac{30}{800}; \quad \text{Lke } \frac{i-z}{6,5-7,5} \mid \frac{30}{800};$$

$$\text{Lke } \frac{z}{6,5-3,5} \mid \frac{30}{400}; \quad \text{Lke } \frac{o}{4,5} \mid \frac{30}{700};$$

$$\text{Lke } \frac{i}{4,5} \mid \frac{30}{800}; \quad \text{Lke } \frac{sz}{6,0} \mid \frac{30}{800}; \quad \text{Kkő.}$$

5.§

- /1/ Az övezet területe elsősorban a környezetét nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú létesítmények elhelyezésére szolgál. A kereskedelmi létesítmény területe a 7.000 m²-t nem haladhatja meg.
- /2/ A létesítmények üzemeltetéséhez szükséges parkolóhelyeket telken belül kell elhelyezni.
- /3/ Az övezet telkein a fő- és kiszolgáló létesítmények szabadon állóan, a szabályozási tervlapon feltüntetett építési helyen belül helyezhetők el, min. 5 m-es előkerttel, 6-6 m-es oldalkerttel és 6 m-es hátsókerttel.
- /4/ Az építménymagasság 3,0 – 9,0 m között változhat.
- /5/ A beépítés mértéke a 20%-ot nem haladhatja meg, min. 2000² m-es teleknagyság mellett. A telek területének min. 45%-a növényzettel borított legyen.
- /6/ A telkek közterületek felőli homlokvonalán és az oldalhatárok előkertti szakaszán tömör kerítés nem építhető.
- /7/ A 0117/30; 0117/31; hrsz-ú telkeken az előkert minimális mértéke 10 m az előtte húzódó 6 báros gázvezeték miatt.

$$\frac{\text{Gksz} - \text{sz/1}}{30} \mid \frac{3,0-9,0}{6. \S}$$

- /1/ Az előírások megegyeznek az 5.§. előírásaival, az (5) és (7) bek. kivételével: 30%-os a beépítési lehetőség, min. 2000 m²-es teleknagyság mellett.

$$\frac{\text{Gksz} - \text{sz/1}}{40} \mid \frac{3,0-9,0}{7. \S}$$

- /1/ Az előírások megegyeznek az 5.§. előírásaival, az (5) és (7) bek. kivételével: 40%-os a beépítési lehetőség, min. 2000 m²-es teleknagyság mellett.

$$\frac{\text{Gksz} - \text{sz}/2}{20} \mid \frac{3,0-9,0}{8.5}$$

/1/ Az előírások megegyeznek az 5.§. előírásaival, az (5) és (7) bek. kivételével: 20%-os a beépítési lehetőség, min. 3000 m²-es teleknagyság mellett.

*9.§

$$\text{Lke} \frac{i}{6,5-7,5} \mid \frac{30}{800}$$

/1/ Az övezet telkein Kertvárosi jellegű kistársasházak és a hozzájuk tartozó garázsok épülhetnek.

/2/ Az ikresen csatlakozó építési helyen a lakóházak és garázsok szabadonállóan, vagy egymáshoz tűzfalal csatlakozva 5m-es előkerttel és 4,0 m-es oldalkerttel helyezhetők el.

/3/ A beépítés mértéke max. 30%-os lehet. A szabad terület 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

/4/ Az építménymagasság 6,5 - 7,5 m között változhat. Az egymáshoz csatlakozó épületek homlokzatmagassága 0,5 m-nél nagyobb mértékben nem térhet el.

/5/ Az OTÉK 1. sz. mellékletében előírt gépkocsi számot telken belül kell elhelyezni.

/6/ Az épületek utcai homlokzathosszának min. 50%-a az építési vonalon álljon. Az 5,0 m-es előkertbe épülettartozék max. 2,0 m-re beállhat.

/7/ Az épületek lapos, alacsony hajlású, vagy max. 40°-os nyeregtetővel lefedhetők. Az egymáshoz csatlakozó épületek tetőhajlásszöge csak azonos lehet.

/8/ A telkek közterületi homlokvonalán és az oldalhatárok előkerti szakaszán tömör kerítés nem létesíthető.

/9/ A telkek minimális nagysága 800 m² lehet.

(*Hatályos: 2006. március 11. napjától)

*10.§

$$\text{Lke} \frac{i}{06,5-7,5} \mid \frac{30}{800}$$

/1/ A részletes előírások megegyeznek a 9.§-al a /21 bekezdés kivételével:

/2/ A garázsok a hátsó telekhatáron zártsorúan is elhelyezhetők.

(*Hatályos: 2006. március 11. napjától)

*11.§

Lke	z	30
6,5-3,5		400

- /1/ A zárt sorú építési helyen a lakóépületek lakóépülethez, garázsok garázshoz csatlakozva helyezhetők el.
- /2/ A lakóépületeket 5 m-es, a garázsokat min. 6,0 m-es előkerttel kell elhelyezni. max. 30%-os beépítettséggel.
- /3/ A lakóépület építménymagassága 6,5 m, a garázs-épületrész max. 3,5 m lehet.
- /4/ A csatlakozó épületek tetőhajlásszöge csak azonos lehet.
- /5/ Tömör kerítés az utcafronton és az oldalhatárok előkerti szakaszán nem létesíthető.
- /6/ A legkisebb teleknagyság 400 m² lehet.
(*Hatályos: 2006. március 11. napjától)

*12.§

Lke	o	30 ;
4,5		700

- /1/ A lakóépületek 10m-es előkerttel, oldalhatáron állóan helyezhetők el, max. 30%-os beépítettséggel.
- /2/ Az építménymagasság max. 4,5 m lehet.
- /3/ Tömör kerítés az utcafronton és az oldalhatárok előkerti szakaszán nem létesíthető.
- /4/ A legkisebb teleknagyság 700 m² lehet.
(*Hatályos: 2006. március 11. napjától)

*13.§

Lke	i	30
4,5		800

- /1/ A lakóházak az ikresített építési helyen szabadon állóan vagy egymáshoz tűzfalal csatlakozva helyezhetők el, 5,0 m-es előkerttel 3-3 m-es oldalkerttel, max. 30%-os beépítettséggel.
- /2/ A csatlakozó épületek tetőhajlásszöge csak azonos lehet.
- /3/ Tömör kerítés az utcafronton és az oldalhatárok előkerti szakaszán nem létesíthető.
- /4/ A legkisebb teleknagyság 800 m² lehet.
(*Hatályos: 2006. március 11. napjától)

***14.§**

Lke	sz	30
	6,0	800

- /1/ A telkeken a lakóépületek a szabadonálló építési helyen helyezhetők el a szabályozási tervlapon jelölt 3-5-8-10 m-es előkerttel, max. 6,0 m-es építménymagassággal, 30%-os beépítettséggel
- /2/ Tömör kerítés az utcafronton és az oldalhatárok előkerti szakaszán nem létesíthető.
- /3/ A legkisebb telekméret 800 m² lehet.
(*Hatályos: 2006. március 11. napjától)

***15.§ Kkö**

- /1/ A különleges közlekedési területen a 8832 hrsz-ú ingatlanhoz szükséges gépkocsik parkolóhelyen vagy garázsban - helyezhetők el..
- /2/ Sorgarázs oldalhatáron állóan, 5 m-es előkerttel, 6 m-es hátsókerttel helyezhető el.
- /3/ A garázsépületet kontyolt nyeregtetővel kell lefedni.
(*Hatályos: 2006. március 11. napjától)

Beépítésre nem szánt területek Mezőgazdasági övezet (Mg) 16.§

- /1/ Az övezet területe mezőgazdasági művelésre szolgál, azon épületek nem helyezhetők el.
- /2/ A terület őshonos fafajtákkal fásítható.

Közlekedés 17.§

- */1/ Köa 1. alövezetbe a városi forgalmi és az országos utak tartoznak: Csongrádi út és a 451. számú állami közút. A Csongrádi út tervezési terület felőli oldalát a I-II-III-IVM. sz. mintakeresztszelvényeknek megfelelően kell kialakítani.
(*Hatályos: 2008. március 7. napjától)
- /2/ Köa 2. alövezetbe a gyűjtőút tartozik: a Csongrádi és a 451 számú utat összekapcsoló út, amelyet a XVI-XVII-XVIII sz. mintakeresztszelvények szerinti tagolással kell kialakítani.
- /3/ *Köa 3. alövezetekbe tartoznak az (1), (2) bekezdésben nem említett összes többi út. Ezeket kiszolgáló funkcióval kell megvalósítani az V-VI-VII-VIII-VIIIA-VIIIB-IX-XII-XIII-XIV-XV sz. keresztszelvények szerint, és a VIII/A-VIII/B keresztszelvények szerint.
(*Hatályos: 2008. március 7. napjától)
- /4/ A I. tömbben irányadó szabályozási vonalakkal jelölt kiszolgáló utat a XII-XIII sz. mintaszelvény figyelembevételével konkrét igények esetén kell kialakítani.

/5/ A Csongrádi út mentén a 2 sz. út és a körforgalmi csomópont között telkek csak becsatlakozó utakról nyílhatnak.

Közművek

18.§

- /1/ Az egyes telkekre építési engedély csak a létesítmények alapellátásához szükséges közművek – vízvezeték, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés, elektromos energiaellátás – megléte esetén adható. A szennyvízcsatorna megépüléséig átmenetileg engedélyezhető – megfelelő pufferkapacitású – zárt szennyvízgyűjtő építése.
- /2/ A telkeken áthaladó, meglévő közművek – 20 kV-os elektromos vezetékek, termálvezetékek, – üzemeltetőivel a telekalakítás előtt a terület tulajdonosainak az üzemeltetésre vonatkozóan megállapodást kell kötni.
- /3/ A területen áthaladó 20 kV-os elektromos vezetékek áthelyezéséhez a terv közterületet biztosít.
- /4/ A közműveket a jelen rendelet mellékletét képező mintakeresztszelvényeken jelölt helyeken kell megépíteni. A később épülő vezetékek számára a jelölt helyeket fenn kell tartani.
- /5/ A biztonságos csapadékvíz-elvezetés érdekében a szabályozási terven jelölt útkoronaszinteket tartani kell. Az egyes területeket ennek megfelelően kell feltölteni.
- /6/ A szabályozási terven jelölt közműlétesítmények – 6/3 bar-os gáznyomás-szabályozó, szennyvízátemelő, transzformátorállomás – elhelyezéséhez szükséges területeket a védőterületekkel együtt más célra nem szabad felhasználni.

Zöldterületek

19.§

- /1/ A 0113/4 hrsz-ú. Talomi I. csatorna mellett található erdőt meg kell tartani.
- /2/ A keresztshelvényeken jelölt fasorok számára szükséges ültetési helyet biztosítani kell.
- /3/ Fásítást csak engedélyezett kertészeti kiviteli terv alapján lehet végezni.

20.§

/1/ A Gksz. jelű övezet telkeinek 25%-át talajszinten növényzettel fedetten kell kialakítani, további min. 20%-ot fásítani kell. Az előkertek intenzív védőfásításáról a telkek tulajdonosainak gondoskodni kell. *Előkerben elhelyezett parkolók esetében a közterület és a parkolóhelyek között fa- és min. 1,0 méter széles cserjesort kell telepíteni.

*(Hatályos: 2008. március 7. napjától)

*/2/ A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.

*(Hatályos: 2008. március 7. napjától)

/3/ Az út menti sorfák telepítési költsége a közterülettel határos ingatlantulajdonosokat terheli.

Környezetvédelem

21.§

*/1/ Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítmény, berendezés, technológia, telephely és egyéb helyhez kötött zajforrás tervezése, létesítése, üzembe helyezése, meglévő bővítése, felújítása, korszerűsítése, építési munka végzése esetén a 93/2007.(XII.18.) KvVM rendelet előírásait be kell tartani. (Hatályos: 2008. március 7. napjától)

**2/* Az üzemi és szolgáltató létesítményeket úgy kell üzemeltetni, hogy a tőlük származó zajterhelés a szomszédos védendő létesítmények mellett ne lépje túl a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben előírt zajterhelési határértéket.

(Hatályos: 2008. március 7. napjától)

**3/* Az új parkoló és közlekedési létesítményeket úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a tőlük származó zajterhelés ne lépje túl a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben előírt zajterhelési határértéket.

(Hatályos: 2008. március 7. napjától)

/4/ Kulturális, szórakoztató létesítmények, hirdetésre, figyelemfelkeltésre és tájékoztatásra szolgáló hangsugárzó berendezések létesítése, üzemeltetése során Szentés Város Polgármesteri Hivatala 21/1993. (XI.19.) KT. sz. rendeletében megengedett zajterhelési határértéket.

22.§

/1/ Hatályát veszette: 2008. március 7. napjával

/2/ A levegő pollentartalmának csökkentése érdekében az ingatlan tulajdonosa köteles az ingatlan gyomtalanítását rendszeresen elvégezni. Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezést okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

/3/ A töltőállomások létesítésénél és üzemeltetésénél és felhagyásánál a 9/1995. (VIII.31.) KTM. rendelet előírásait kell betartani.

23.§

/1/ A hulladékokkal kapcsolatban 2000. évi XLIII. törvény ill. végrehajtási rendeleteinek előírásait kell alkalmazni.

**2/* A területen keletkező veszélyes hulladékokkal kapcsolatban az 1995. évi LIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

(Hatályos: 2008. március 7. napjától)

/3/ A szabályozási területen lévő ingatlanok használatakor keletkező hulladékokat az ingatlan határán belül, környezetszennyezést kizáró módon kell gyűjteni. A kommunális jellegű hulladékok gyűjtését és elszállítását a kötelezően igénybeveendő településtudásági szolgáltatás keretén belül kell megoldani.

/4/ A területen hulladéktároló és kezelő nem létesíthető.

24.§

/1/ Használatbavételi engedély az új létesítményekre csak akkor adható, ha a szennyvíz gyűjtésére megfelelő puffer kapacitással rendelkező zárt szennyvízgyűjtő áll rendelkezésre vagy a szennyvíz elhelyezésére a kérelmező érvényes létesítési vízjogi engedéllyel rendelkezik. Az építési engedély kiadásához az építetőnek nyilatkoznia kell, hogy a közcsatorna elkészülését követően, a szükség szerint előkezelt szennyvizét a közcsatorna hálózatba bocsátja.

- /2/ Talaj- és talajvízkezelést okozó szabadtéri tevékenységet csak vízzáró burkolattal ellátott aljazaton lehet végezni, a lefolyó vizeket csak a megfelelő előkezelés után lehet a befogadóba juttatni. A termálvíz hasznosítása során keletkező csurgalékvizek elhelyezése csak az erre vonatkozó jogerős üzemelési vízjogi engedély birtokában lehetséges.
- /3/ A töltőállomások, üzemeltetésének befejezésekor a terület szakszerű rekultivációját el kell végezni.
- */4/ A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Szentes kevésbé érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település.
(Hatályos: 2008. március 7. napjától)
- */5/ A 3. sz. úttól D-re eső területen – hrsz. 0113/14; 0113/1 – a telekalakítást megelőzően környezeti vizsgálatot kell végezni a 2/2005. (I.11.) Korm.sz. rendeletben előírtak szerint.
(*Hatályos: 2006. március 11. napjától)

Védőterületek, védőtávolságok, építési tilalmak és korlátozások 25.§

- /1/ A III. és az V.3 tömbökben jelölt régészeti lelőhelyeken földmunkavégzést megelőzően értesíteni kell a Koszta József Múzeumot.
- /2/ A területen áthaladó elektromos légvezetékek tengelyétől mindkét irányban 3,5 – 3,5 m építési korlátozás alá esik. A vezetékek alatt az MSZ 151/1 és /5 lapjai szerint a 11/1984(VIII.22.)IpM rendelet előírásainak betartásával parkolóhelyek kialakíthatók.
- /3/ A termáلكút védőtávolsága 10 m.
- /4/ A 451 sz. út tengelyétől mért 100 m-en belül bármilyen létesítmény csak a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.
- /5/ A területen üzemszerű, a környezetet zavaró állattartás nem folytatható.

Egyéb rendelkezések 26.§

- /1/ A létesítmények terepcsatlakozási magasságát a szabályozási tervlapon megadott útkoronamagasságok figyelembevételével kell megállapítani.
- /2/ Az V.3 és a VI. jelű tömbökben a gazdasági – szolgáltató célú hasznosítást megelőzően az 50 m-es határ mentén el kell végezni a telekosztást.
- /3/ A területen minden földmunkával járó építési engedélyezési eljárásba a Koszta József Múzeumot szakhatóságként be kell vonni.

Záró rendelkezések 27.§

- /1/ Az építési szabályzathoz tartozó szabályozási terv és útkeresztszelvények a jelen rendelet mellékletei.
- /2/ A rendelet kihirdetése napján lép hatályba, és feloldja a 14/1998 (VIII.3.) KT. sz. elrendelt változtatási tilalmat. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

dr. Sztantics Csaba sk.
jegyző

Szirbik Imre sk.
polgármester